

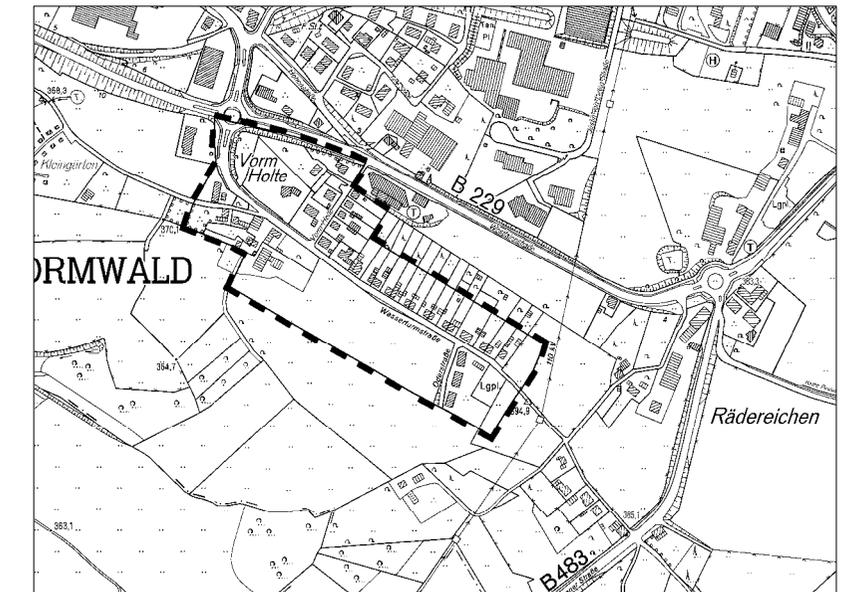
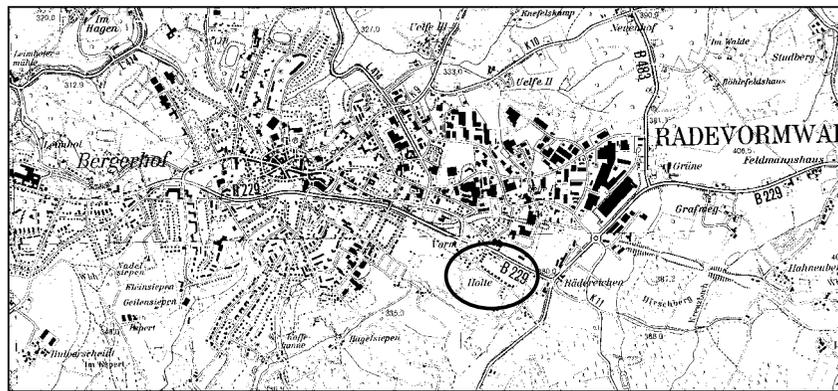


BEGRÜNDUNG

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Radevormwald

- Vorm Holte – Wasserturmstraße -

(Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung)



Gliederung

1. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Anlass und Ziele der Änderung
5. Inhalte der Planänderung
6. Verkehrsmäßige Erschließung
7. Technische Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Bodenverunreinigungen und Kampfmittel
10. Denkmalschutz
11. Natur und Landschaft

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet im Osten der Stadt Radevormwald den letzten größeren Siedlungsansatz mit Wohnbebauung im ansonsten durch gewerbliche Bauflächen geprägten Ostteil der Stadt. Siedlungsstrukturell wird das Plangebiet jedoch durch seine Randlage zum Freiraum geprägt. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die nur einseitig angebaute Wasserturmstraße, von der sich nach Süden Fernblicke in die freie Landschaft eröffnen. Der unmittelbar angrenzende Freiraum wird derzeit als Grünland genutzt. Die überwiegend homogene Baustruktur wird durch Einzel- und Doppelhäuser mit z. T. großzügigen Hausgärten dominiert. Lediglich an der Oderstraße finden sich Mehrfamilienhäuser in Geschosswohnungsbauweise. Im Westen des Änderungsbereiches liegt eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle. Hier ist das Baualter der Gebäude älter und die Bebauung weniger geordnet. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Großtankstelle betrieben. Weithin sichtbar ist eine Hochspannungsfreileitung, die im Osten an dem Plangebiet vorbeiläuft. Topographisch steigt das Gelände nach Osten hin an, wodurch sich ein reizvoller Blick auf die Stadtsilhouette Radevormwalds ergibt. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den Bundesstraßen B 229 und B 483 umfahren, die durch die Höhenlage der Wohnbebauung optisch aber nicht wahrgenommen werden. Gleiches gilt für die

ausgedehnten Gewerbebereiche, die sich im Norden an das Plangebiet anschließen. Das Stadtzentrum ist ca. 2 km entfernt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist der Änderungsbereich als Siedlungsbereich, aber überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Lediglich der äußerste Süden des Plangebietes trägt die Darstellung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung für die Flächennutzungsplanänderung ist beantragt. Die widersprechende Darstellung des Regionalplans stellt im konkreten Fall keinen Hinderungsgrund dar, da der Änderungsbereich aktuell von Wohnnutzung geprägt ist und durch die B 229 eindeutig vom anschließenden Gewerbebereich abgetrennt ist. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nicht gefährdet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald erlangte im November 1977 Rechtskraft. Zurzeit sind folgende Darstellungen im Planbereich wirksam:

- Wohnbauflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft sowie
- als nachrichtliche Übernahme eine Ferngasleitung DN 600.

Der Änderungsbereich wird derzeit durch keinen Bebauungsplan erfasst. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 86 – Bereich Westfalenstraße/Ecke Wasserturmstraße an das Plangebiet, der ein Sondergebiet für eine „Drive-In-Gastronomie“ festsetzt. Die im Zusammenhang bebauten Gebietsteile sind derzeit als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB qualifiziert. Die übrigen Flächen des Planbereiches fallen in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von naturschutzrechtlichen bzw. wasserrechtlich Schutzbereichsausweisungen. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete grenzen jedoch im Westen und Süden an das Plangebiet.

4. Anlass und Ziele der Änderung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohneigentumsbildung ist im Stadtgebiet ungebrochen groß. Das zuletzt erschlossene Neubaugebiet Loh'sche Weide ist bereits zu großen Teilen vermarktet. Damit ist auch zugleich das Baulandangebot im Stadtgebiet erschöpft - weitere Baugebiete werden von der Stadt nicht vorgehalten. Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandreserve dargestellten Wohnbauflächen sind für eine Mobilisierung ungeeignet. Sie erfüllen nicht mehr die städtebaulichen und ökologischen Eignungskriterien einer zeitgemäßen Siedlungsentwicklung. Neben ihrer ungünstigen naturräumlichen Lage (Topographie, Exposition), spricht insbesondere die fehlende siedlungsstrukturelle Integration sowie die überdimensionierte Größe gegen eine Aktivierung. Es ist mittelfristig geplant, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten.

Die Stadt Radevormwald ist mit deutlichen Einwohnerrückgängen konfrontiert. Für eine stabile Einwohnerentwicklung sind künftig zwingend neue Baugebiete zu erschließen. Das weitere Anwachsen der Haushaltszahlen durch einen ungebrochenen Trend zur Singularisierung wird dazu führen, dass die Nachfrage nach Wohnungen kurzfristig noch steigen wird. Erst mittelfristig wird die demografische Entwicklung zu einem Rückgang von Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau führen. Durch Präferenzverschiebungen der Haushalte – bspw. durch Wohneigentumsbildung und qualitative Anforderungen an die Wohnungsbestände (z. B. höhere Wohnflächen, veränderte Zuschnitte der Wohnung) - ist zudem eine Nachfrageverschiebung hin zu anderen Wohnungsbedarfen zu beobachten. Die veränderte Nachfrage kann dabei nur teilweise aus dem Bestand bzw. der Mobilisierung von

Innenentwicklungspotentialen oder dem Baulandgewinn durch Abriss nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände bedient werden. Um die Vielfalt an Wohnbedürfnissen und angestrebten Wohnformen der unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen befriedigen zu können, muss die Orientierung auf Zielgruppen verstärkt werden. Ein breites und differenziertes Wohnungsangebot beinhaltet dabei zwingend auch Neubaugebiete

Der demographische Wandel erzwingt jedoch Zurückhaltung bei der Siedlungsflächen-erweiterung und beim Wohnungsneubau sowie die Konzentration baulicher Aktivitäten auf integrierte und langfristig tragfähige Standorte. Mit seiner integrierten, siedlungsschließenden Lage, attraktiven (Fern-)Sichtbeziehungen sowie einer vorhandenen technischen Hauptschließung bietet der Standort der 38. Flächennutzungsplanänderung zahlreiche Gunstfaktoren für die Siedlungsentwicklung. Das Baugebiet passt hierbei optimal in das kommunale Baulandmanagement, bei dem zukünftig kleine Baugebiete zum Einsatz kommen sollen, die zeitlich gestaffelt entwickelt werden können und über das Stadtgebiet verstreut liegen. So kann eine möglichst große Vielzahl von Wohnangeboten (Bauformen, Lagen, Grundstücksgrößen, Preisen, etc.) vorgehalten werden. Mit der als Ortsrandarrondierung geplanten Flächennutzungsplanänderung soll die Wohneigentumsbildung im Ein- und Zweifamilienhausbereich unterstützt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung soll zugleich dazu genutzt werden, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu berichtigen/aktualisieren. Hierzu werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend den vorhandenen Bestandsnutzungen geändert und für eine verbindliche Bauleitplanung planerisch vorbereitet.

5. Inhalte der Planänderung

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll im Wesentlichen die Wohnbaufläche für die Ortsrandarrondierung ausgeweitet werden sowie die Berichtigung/Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen vorgenommen werden. Die bislang dargestellte Wohnbaufläche südlich der Wasserturmstraße ermöglicht bislang nur eine Straßenrandbebauung. Um die Potenziale des Standortes bestmöglich nutzen zu können und einen eindeutigen Siedlungsabschluss zum Freiraum bilden zu können, soll die dargestellte Wohnbaufläche um rund 1 ha nach Süden erweitert werden. Dies ist zugleich die einzige neu dargestellte Wohnbaufläche im Freiraumbereich. Die anderen neu dargestellten Wohnbauflächen überplanen lediglich unbebaute § 34er-Bereiche, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Im Osten des Änderungsbereiches wurden zudem einige kleine bisher nicht bebaute Wohnbauflächen zurückgenommen und dem Freiraum zugeschlagen. Hier soll der Siedlungsbereich nicht erweitert bzw. ausgefranst werden. Zudem spricht hier die Nähe zu einer Hochspannungsleitung gegen eine Siedlungserweiterung. Die Trasse der Ferngasleitung wird unverändert aus dem Bestand nachrichtlich übernommen.

Bestand	ha	Planung	ha
Wohnbauflächen	4,40	Wohnbauflächen	6,50
Flächen für die Landwirtschaft	2,40	Flächen für die Landwirtschaft	0,30
Gesamtfläche	6,80	Gesamtfläche	6,80

6. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird durch die kommunale Wasserturmstraße horizontal durchkreuzt. Diese ist über einen Kreisverkehr an das überörtliche Straßennetz (B 229) angebunden. Die Wasserturmstraße ist als Stichstraße ausgelegt und geht in einen Wirtschaftsweg über. Durchgangsverkehre sind damit im Plangebiet ausgeschlossen. Neben der

Haupterschließungsstraße gibt es im Plangebiet noch zwei kleinere Stichstraßen für die Feinerschließung (Vorm Holte und Oderstraße).

In fußläufiger Entfernung bieten die Buslinie 339 (Radevormwald – Hückewagen) und die Buslinie 134 (Radevormwald – Lüdenscheid) eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

7. Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die in den Hauptstraßen verlaufenden Kanäle und Leitungen sichergestellt. Im Plangebiet ist eine Mischwasserkanalisation verlegt. Für eine Neuerschließung von Wohnbauland bietet der Mischwasserkanal in der Wasserturmstraße ausreichende Kapazitäten.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden durch die B 229 und im Osten durch die B 483 umfahren. Die Wohnbebauung an der Wasserturmstraße liegt rund 100 m von der B 229 entfernt. Geringere Abstände sind bei der Wohnbebauung an der Straße Vorm Holte zu verzeichnen, wo die Wohnhäuser bis zu 30 m an die B 229 reichen. Die geringsten Abstände der geplanten Neubaubebauung zur B 229 liegen bei rund 120 m. Deutlich größere Abstände ergeben sich zur B 483, die in etwa 300 m Entfernung zur geplanten Neubebauung verläuft. Bei der planerischen Ausweisung von Baugebieten ist zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob zumutbare Lärmimmissionen bereits durch hinreichende Abstände zur Emissionsquelle gewährleistet sind. Eine exakte prognostische Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms kann im Einzelfall unterbleiben, wenn vornherein – etwa aufgrund einer einfachen Abschätzung – erkennbar ist, dass relevante Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auftreten. Als Maßstäbe zur Berücksichtigung des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005 relevant, wobei zwischen Neubaugebiet und der Überplanung eines vorhandenen Nebeneinander von Baugebiet und Verkehrsweg zu differenzieren ist. Für letztere können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden. Als Schallschutz mindernd wirkt sich die topographische Lage des Plangebietes aus. Sowohl die B 229 als auch die B 483 verlaufen in deutlicher Tiefenlage zum Plangebiet. Außerdem wird der Bereich des geplanten Neubaugebietes durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Die B 229 wird im Bereich des Plangebietes von der Lärmkartierung der 2. Stufe der EG Umgebungslärmrichtlinie (Hauptverkehrsstraßen > 3 Mio. Kfz/Jahr (2010) < 6 Mio. Kfz/Jahr) erfasst. Die B 484 ist weder in der 1. noch in der 2. Stufe kartiert.

Im Westen des Plangebietes liegt im Übergang zur offenen Landschaft eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle, die in der Vergangenheit als Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung betrieben wurde. Immissionskonflikte durch Geruchsimmissionen (Tierhaltung) können daher ausgeschlossen werden.

9. Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht erfasst.

Aussagen über das Vorliegen von Kampfmitteln können im Flächennutzungsplanverfahren noch nicht getroffen werden. Der Kampfmittelräumdienst beschränkt sich auf eine Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden im Rahmen der Baureifmachung des Geländes sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes berührt. Bei Erdarbeiten sind kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Stadt Radevormwald oder der Rheinischen Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

11. Natur und Landschaft

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine rund 1 ha große Grünlandfläche erstmalig für eine Wohnbebauung planerisch vorbereitet. Die als Intensivgrünland genutzte Fläche ist als strukturarm einzustufen – Flurgehölze sind nicht vorhanden. Erste größere Gehölzstrukturen schließen sich erst im Süden an das Plangebiet in Form von kleineren Waldparzellen an. Im Plangebiet beschränken sich die Vegetationsstrukturen auf die Hausgärten sowie auf ein verwildertes Grundstück im Westen des Änderungsbereiches. Außerhalb der erwähnten Neudarstellung einer Wohnbaufläche südlich der Wasserturmstraße sollen mit der Flächennutzungsplanänderung keine neuen Baurechte vorbereitet werden. Die Hausgärten sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das verwilderte Grundstück wird zwar erstmalig als Wohnbaufläche dargestellt, doch ist dieses als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu werten, womit eine Bebaubarkeit unabhängig der Flächennutzungsplanänderung bereits gegeben ist.

Negative Auswirkungen für den Naturhaushalt sind insbesondere bei den abiotischen Schutzgütern sowie beim Landschaftsbild zu erwarten. Da insgesamt jedoch nur eine kleine, ökologisch verarmte Fläche für eine Ortsrandarrondierung entwickelt werden soll, ist die Eingriffsschwere insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, d.h. die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen, werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Der Umweltbericht bildet dann einen gesonderten Teil der Begründung.

Radevormwald, den 20.05.2011

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Julia Gottlieb

Technische Dezernentin